

CHAI CHEE CHIN & ORS

A

lwn.

TETUAN ZAHARI ONG & CO

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR

B

AZMEL MAAMOR H

[SAMAN PEMULA NO: S2-24-59-2004]

10 OGOS 2005

PROFESION UNDANG-UNDANG: *Upah - Fi guaman - Perjanjian fi guaman untuk prosiding bertikaian - Pembayaran upah secara pukal - Kesahan - Pengambilan tanah - Fi sebanyak 20% dari jumlah award - Sama ada munasabah - Sama ada sah - Akta Profesion Undang-Undang 1976, ss. 112, 118*

C

Ini adalah permohonan plaintif-plaintif untuk membatalkan perjanjian fi guaman (NSL1') yang mereka meterai dengan peguamcara mereka. Plaintif-plaintif adalah pemilik sebuah hotel yang terletak di atas tanah pihak ketiga. Plaintif-plaintif telah melantik defendan untuk mewakili mereka dalam kes pengambilan tanah hotel tersebut dan pembayaran pampasan baginya. Setelah melantik defendan, plaintif-plaintif memeterai NSL1 dan bersetuju membayar fi kepada defendan yang bersamaan dengan 20% dari jumlah award yang akan diberi oleh Pentadbir Tanah tertakluk kepada bayaran minima sebanyak RM1,000. Defendan telah hadir dalam beberapa siasatan dan pampasan telah diaward oleh Pentadbir Tanah. Bagaimanapun, ekoran bantahan oleh tuan tanah, kes dirujuk ke Mahkamah Tinggi. Sementara itu, plaintif-plaintif melantik peguamcara baru. Fakta menunjukkan bahawa pihak-pihak telah mencapai penyelesaian luar mahkamah dan prosiding rujukan di Mahkamah Tinggi telah dihentikan. Berikutnya, plaintif-plaintif membayar fi guaman berjumlah RM92,600 kepada peguamcara baru mereka, iaitu bersamaan 20% dari jumlah pampasan mereka sebanyak RM463,000. Defendan, sementara itu, menghantar bil kepada plaintif-plaintif menuntut jumlah yang sama sebagai fi-nya. Plaintif-plaintif enggan membayar, dan berikutnya memfail saman pemula di sini untuk membatalkan NSL-1 dengan alasan ianya bertentangan dengan ss. 112(1)(b) & 118 Akta Profesion Undang-Undang 1976 ('Akta').

D

E

F

G

H

Diputuskan (menolak permohonan):

- (1) Tidak dinafikan bahawa prosiding di hadapan Pentadbir Tanah adalah satu prosiding bertikaian. Seksyen 112(1)(b) Akta menegahkan seseorang peguamcara dan kliennya dari memasuki perjanjian di mana peguamcara itu diambil untuk menjalankan guaman atau

I

- A tindakan atau apa-apa prosiding bertikaian lain, jika ia memperuntukkan bayaran hanya akan dibuat jika mendapat kemenangan sahaja. (perenggan 11)
- (1a) NLS1 tidak hanya memperuntukkan bayaran kepada defendan jika prosiding di hadapan Pentabdir Tanah berjaya, kerana bayaran RM1,000 perlu dijelaskan tanpa mengira keadaan keputusan. Prosiding di hadapan Pentadbir Tanah juga hanya untuk menentukan jumlah pampasan dan kerana itu tidak timbul soal sama ada plaintif-plaintif akan mendapat bayaran atau tidak. Apa yang hendak ditentukan hanyalah jumlah pampasan yang diterima.
- B
- C Oleh itu, tidak timbul soalan defendan akan mendapat bayaran jika prosiding di hadapan Pentadbir Tanah berjaya. NLS1 dengan itu tidak bertentangan dengan peruntukan s. 112(1)(b) Akta. (perenggan 11)
- D (2) Mengenai fi peguamcara menjalankan kerja bertikaian, adalah tidak salah jika perjanjian fi peguam dibuat dengan memperuntukkan bayaran dibuat secara pukal. Ini bermakna seorang peguamcara yang dilantik untuk melaksanakan kerja bertikaian boleh melalui perjanjian bertulis dengan anak guamnya menerima jumlah fi yang lebih kurang fi biasa yang diterima di dalam keadaan biasa untuk menjalankan kerja yang sama. Inilah yang dilakukan oleh plaintif dan defendan melalui NSL1 di sini. (perenggan 13)
- E
- (3) Peguamcara baru plaintif-plaintif hanya mengambil alih kes ini daripada defendan selepas award pampasan dibuat. Fakta juga menunjukkan bahawa, selepas defendan diberhentikan, defendan masih lagi berunding dengan peguamcara tuan tanah untuk penyelesaian. (perenggan 15)
- F
- (3a) Jika peguamcara baru plaintif-plaintif dibayar jumlah yang sama seperti yang dituntut oleh defendan untuk kerja di mana semua tindakan di Pejabat Tanah telah selesai dan di mana prosiding rujukan tanah di Mahkamah Tinggi tidak diteruskan, maka jumlah yang dituntut dan dikenakan oleh defendan adalah munasabah. Ianya dengan itu tidak bertentangan s. 118 Akta. (perenggan 16)
- G
- H **Perundangan yang dirujuk:**
Legal Profession Act 1976, ss. 112(1)(b), 116, 118
*Bagi pihak plaintif - Jeev Anand (Mazlan Mohd Nor bersamanya);
T/n How, Zul & Low
Bagi pihak defendan - P Mithran; T/n Sothi & Ang*
- I *Dilaporkan oleh Rose Aziz*

PENGHAKIMAN**A****Azmel Maamor H:**

[1] Plaintiff-plaintiff merupakan pekongsi dan menjalankan perniagaan di bawah gaya dan nama Paris Hotel. Plaintiff-plaintiff ialah penyewa utama tanah yang dikenali sebagai No. Lot 227 No. Hakmilik GM 2383, Bandar Kuala Lumpur (tanah tersebut). Kerajaan berhasrat untuk mengambil balik tanah tersebut. Plaintiff-plaintiff telah melantik defendan untuk mewakili mereka di dalam siasatan yang dilaksanakan oleh Pejabat Tanah, Kuala Lumpur. Melalui surat bertarikh 18 Jun 2001 (eks. NLS1), Plaintiff-plantif bersetuju membayar sejumlah wang tertentu sebagai fi defendan. Surat itu dianggap oleh defendan sebagai perjanjian antara kedua pihak mengenai fi defendan. Untuk memudahkan rujukan saya catitkan keseluruhan surat itu dan ianya adalah seperti berikut:

B**C**

Mr Ko Hock Eng
71-A-C, Batu 3
Jalan Klang Lama
Kuala Lumpur

D

Dated: 18th June 2001

Zahari Ong & Co.
No. 14-2, Jalan USJ 10/1
47620 UEP Subang Jaya
Selangor Darul Ehsan

E

Dear Sir,

F

Re: Land Acquisition

Geran No. 2383 Lot No. 227

I, Ko Hock Eng (No. K/P: 411111-71-5081) of No. 71-A-C, Batu 3, Jalan Kelang Lama hereby appoint Zahari Ong & Co. to be my Solicitors in the Land Acquisition by the Land Administrator (at the Land Office level only) over the property held under Geran No. 2383 Lot 227.

G

I agree to pay legal fees as follows:

20% if the monies awarded by the Land Administrator
subject always to a minimum legal fee of RM1,000.00.

H

I further agree not to request for any of the documents/pleadings until the legal fees are fully settled.

I

- A Thank you.
- Yours faithfully,
 (sign illegible)
 Ko Hock Eng trading
 as Paris Hotel.
- B [2] Defendan telah hadir di dalam siasatan tersebut dan pada 20 September 2001 award berjumlah RM533,000 telah diputuskan oleh pentadbir tanah. Plaintif-plaintif menerima pampasan yang diawardkan dan telah menandatangani Borang H sebagai tanda persetujuan.
- C [3] Malangnya, bantahan telah dibuat oleh tuan tanah. Ini menyebabkan pentadbir tanah memaklumkan kepada defendan bahawa permohonan akan dibuat kepada mahkamah untuk mendepositkan pampasan ke dalam mahkamah.
- D [4] Selepas itu, plaintif-plaintif menukar peguamcara. Melalui surat bertarikh 18 Mac 2002, plaintif-plaintif melantik firma Tetuan Miranda & How (peguamcara baru plaintif-plaintif) untuk menggantikan defendan. Pada tarikh yang sama defendan dimaklumkan tentang penukaran peguam melalui satu surat yang lain. Surat-surat itu dikembalikan di dalam kandungan 2 dan ditandakan sebagai eks. KHE1.
- E [5] Walaupun telah ditamatkan perkhidmatannya, defendan masih lagi berunding dengan peguamcara tuan tanah untuk mencapai penyelesaian bagi membolehkan wang pampasan dibayar kepada plaintif-plaintif setelah ditolak jumlah yang patut dibayar kepada tuan tanah.
- F [6] Pada 10 Jun 2002 defendan menerima surat daripada pentadbir tanah (eks. NLS5 kandungan 3) memaklumkan bahawa permohonan untuk mendepositkan wang ke dalam mahkamah akan didengar pada 13 Jun 2002. Ini menunjukkan walaupun perkhidmatan defendan sebagai peguamcara plaintif-plaintif telah ditamatkan sejak bulan Mac 2002, tapi
- G rekod di pejabat tanah masih menunjukkan defendan merupakan peguamcara plaintif-plaintif. Peguamcara baru plaintif-plaintif nampaknya tidak mengambil tindakan untuk memaklumkan kepada pejabat tanah berkenaan dengan pertukaran peguamcara.
- H [7] Untuk mengetahui kedudukan kes, defendan hadir ke mahkamah dan mendapat kes tidak disenaraikan. Defendan dimaklumkan bahawa kes ditangguhkan kepada 5 September 2002. Pada 5 September 2002, sekali lagi defendan hadir ke mahkamah, tetapi semua pihak tidak kelihatan di mahkamah. Defendan menalifon pentadbir tanah dan dimaklumkan
- I plaintif-plaintif telah menerima wang pampasan.

[8] Setelah mengetahui kedudukan itu, defendan melalui surat bertarikh 17 September 2002 (eks. KHE2 kandungan 2) telah menghantar bil fi mereka kepada plaintif berjumlah RM106,000. Peguamcara baru plaintif-plaintif melalui surat mereka bertarikh 24 September 2002 (eks. KHE3 kandungan 2) meminta bil itu ditaksirkan. Defendan selepas itu berjumpa dengan pentadbir tanah pada 2 Oktober 2002 dan didedahkan kepadanya bahawa plaintif-plaintif telah pun menerima pampasan sejumlah RM463,000 dan sebanyak RM70,000 telah dibayar kepada tuan tanah. Memandangkan jumlah pampasan yang diterima plaintif-plaintif telah berkurangan, defendan menghantar bil baru melalui surat bertarikh 2 Oktober 2002 kepada plaintif-plaintif menuntut jumlah fi sebanyak RM92,600 (eks. KHE4 kandungan 2). Sekali lagi, peguamcara baru plaintif-plaintif menuntut supaya fi defendan ditaksir.

[9] Defendan tidak memberi maklum balas mengenai permintaan plaintif-plaintif. Akibatnya, plaintif-plaintif telah memfailkan Petisyen No. R1-17-1-03 di Mahkamah Tinggi Bahagian Rayuan dan Kuasa-Kuasa Khas Kuala Lumpur untuk mendapat perintah supaya bil fi defendan ditaksirkan. Di sana defendan membangkitkan bantahan dengan menghujahkan fi mereka tidak boleh ditaksirkan kerana adanya perjanjian bertulis.

[10] Akibat bantahan defendan itu, plaintif-plaintif berubah arah dan memfailkan tindakan ini. Melalui saman pemula di kandungan 1, plaintif-plaintif memohon perintah-perintah seperti berikut:

1. Suatu pengisytiharan dan/atau deklarasikan bahawa Perjanjian berkenaan dengan kos yang telah ditandatangani oleh Plaintif Kedua bertarikh 18.6.2001 (selepas ini akan dirujuk sebagai Perjanjian tersebut) adalah tidak sah dan batal dan tidak mengikat Plaintif-plaintif;
2. Satu perintah bahawa perjanjian tersebut adalah diketepikan oleh mahkamah yang mulia;
3. Suatu pengisytiharan bahawa bil-bil Defendan bertarikh 17.9.2002 dan 2.10.2002 dikeluarkan berdasarkan Perjanjian tersebut dan oleh itu adalah tidak sah dan dibatalkan;
4. Satu perintah bahawa Bil-Bil Defendan bertarikh 17.9.2002 dan 2.10.2002 adalah diketepikan oleh Mahkamah yang mulia ini;
5. Kos di atas dan kos sampingan berhubung permohonan ini dibayar oleh Defendan kepada Plaintif-plaintif; dan
6. Perintah-perintah lain atau perintah selanjutnya diberikan seperti mana Mahkamah yang mulia fikir patut dan suai manfaat.

A Plaintiff-plaintif menghujahkan bahawa eks. NLS1;

1. tidak sah dan batal kerana bertentangan dengan s. 112(1)(b) Akta Profesion Undang-Undang 1976 (Akta tersebut) dan/atau;

B 2. secara alternatifnya, ia boleh diisytiharkan sebagai tidak sah dan batal di bawah s 118 Akta kerana tidak adil dan/atau tidak munasabah,

Ada eloknya diperturunkan kedua-dua seksyen yang berkenaan itu. Seksyen 112(1)(b) Akta tersebut memperuntukkan seperti berikut:

C S 112. No advocate and solicitor to purchase interest of client

(1) Except as expressly provided in any written law, or by rules made under this Act, no advocate and solicitor shall:

(a); or

D (b) enter into any agreement by which he is retained or employed to prosecute any suit or action or other contentious proceeding which stipulates for or contemplates payment only in the event of success in such suit, action or proceeding.

E Seksyen 118 Akta tersebut yang sama pula memperuntukkan begini:

118. Enforcement of agreements.

(1) No action or suit shall be brought or instituted upon any agreement as is referred to in section 116, but every question respecting the validity or effect of any such agreement may be examined and determined, and the agreement may be enforced, varied or set aside by suit or action by summons, motion or petition by any person or the representatives of any person being a party to such agreement, or being alleged to be liable to pay, or being or claiming to be entitled to be paid the costs, fees, charges or disbursements in respect of which the agreement is made, by the Court in which the business or any part thereof was done, or a Judge of the Court, or, if the business was not done in any Court, then by the High Court or a Judge of the High Court.

G [subs(1) amended by Act A567]

H (2) Upon any such summons, motion or petition, if it appears to the Court or a Judge that such agreement is in all respects fair and reasonable between the parties, the agreement may be enforced by the Court or a Judge by rule or order, in the manner and subject to the conditions, if any, as to the costs of the summons, motion or petition as the Court or the Judge thinks fair and reasonable.

I [subs(2) amended by Act A567]

- (3) If the substantive terms of any agreement are deemed by the Court or the Judge to be unfair or unreasonable, the agreement may be declared void, and the Court or Judge may thereupon order the agreement to be given up for cancellation, and may direct the cost, fees, charges and disbursements incurred or chargeable in respect of the matters included therein to be taxed, in the same manner and according to the same rules as if the agreement has not been made:

Provided that the Court or Judge may amend or ratify the agreement where not all the substance of the agreement is unfair or unreasonable.

[subs(3) amended by Act A567]

[11] Sebagai permulaannya, ingin saya menyatakan di sini bahawa plaintiff tidak menafikan bahawa prosiding di hadapan pentadbir tanah merupakan suatu prosiding bertikaian. Seksyen 112(1)(b) Akta tersebut menegah seseorang peguamcara dan kliennya memasuki suatu perjanjian di mana peguamcara itu diambil atau ditugaskan untuk menjalankan apa-apa guaman atau tindakan atau apa-apa prosiding bertikaian lain, jika ianya memperuntukkan bayaran hanya akan dibuat, jika mendapat kemenangan sahaja. Jika diperhatikan eks. NLS1, tidak hanya memperuntukkan bayaran kepada defendan, jika prosiding di hadapan pentadbir tanah itu berjaya. Bayaran minimum sebanyak RM1,000 perlu dijelaskan tanpa mengira keadaan dan keputusan dibuat di dalam siasatan itu. Menang atau kalah tidak menjadi soal. Defendan tetap akan mendapat bayaran. Tidak timbul soal fi hanya dikenakan di dalam keadaan defendan membawa kejayaan kepada plaintiff-plaintif. Perlu juga dinyatakan di sini, di dalam siasatan di hadapan pentadbir tanah, tidak timbul soal plaintiff-plaintif akan mendapat bayaran pampasan atau tidak. Prosiding siasatan itu hanya untuk menentukan jumlah pampasan sahaja dan tidak timbul soal plaintiff-plaintif akan berjaya mendapat pampasan atau tidak. Plaintiff-plaintif di dalam semua keadaan akan mendapat pampasan. Apa yang ditentukan oleh pentadbir tanah ialah hanya jumlah pampasan yang diterima. Oleh itu, tidak timbul soal defendan akan mendapat bayaran, jika prosiding di hadapan pentadbir tanah itu berjaya atau tidak. Pada penghakiman saya, eks. NSL1 tidak bertentangan dengan peruntukan s. 112(1)(b) Akta tersebut.

[12] Perjanjian berkenaan dengan bil peguamcara untuk kerja bertikaian dibenarkan di bawah s. 116 Akta tersebut. Seksyen 116 itu berbunyi seperti berikut:

116. Advocate and solicitor may enter agreement for costing contentious business

- (1) Subject to the provisions of any written law, an advocate and solicitor may make an agreement in writing with his client respecting the amount and manner of payment for the whole or

- A any part of his costs in respect of contentious business done or to be done by such advocate and solicitor, either by a gross sum, or otherwise, and either at the same rate or at a greater or lesser rate than the rate at which he would otherwise be entitled to be remunerated.
- B (2) Every such agreement shall be signed by the client and shall be subject to this Part.
- C [13] Berkenaan dengan fi peguamcara menjalankan kerja bertikaian itu adalah tidak salah jika perjanjian fi peguam dibuat dengan memperuntukkan bayaran dibuat secara pukal atau selainnya ataupun pada kadar yang lebih atau kurang daripada jumlah yang biasanya dikenakan oleh peguamcara tersebut. Ini bermakna seseorang peguamcara yang dilantik untuk melaksanakan kerja bertikaian boleh melalui perjanjian bertulis yang dimasuki dengan anak guamannya, menerima jumlah fi yang lebih kurang dari fi yang biasa diterima di dalam keadaan biasa untuk menjalankan kerja yang sama. Inilah yang dilakukan oleh plaintiff dan defendan melalui eks. NSL1. Defendan bersetuju menerima bayaran secara pukal berdasarkan peratusan jumlah pampasan yang diterima oleh Plaintiff tertakluk kepada jumlah minimum RM1,000.
- E [14] Isu yang perlu diputuskan sekarang ialah sama ada perjanjian berkenaan dengan fi guaman itu boleh diisytiharkan tidak sah dan batal di bawah s. 118 Akta tersebut. Di dalam kes ini, defendan mendakwa plaintiff-plaintif telah membuat bayaran fi peguam kepada peguamcara plaintiff-plaintif yang baru. Plaintiff-plaintif menafikan fi yang dibayar kepada peguamcara baru itu adalah bayaran yang perlu dibayar kepada defendan.
- G [15] Sama ada secara kebetulan atau tidak, fi yang dibayar oleh plaintiff kepada peguamcara barunya adalah sama jumlahnya dengan jumlah yang dituntut oleh defendan sebagai finya. Peguamcara baru plaintiff-plaintif hanya mengambil alih kes ini daripada defendan selepas award pampasan dibuat oleh pentadbir tanah. Selepas defendan diberhentikan, defendan masih lagi berunding dengan peguamcara tuan tanah untuk penyelesaian. Di dalam surat defendan bertarikh 2 Mei 2002 (eks. NSL4 kandungan 3) kepada peguamcara baru plaintiff-plaintif, defendan ada menyatakan peguamcara tuan tanah ada berhubung dengannya untuk penyelesaian.
- H [16] Jika peguamcara baru plaintiff-plaintif dibayar jumlah yang sama seperti yang dituntut oleh defendan untuk kerja di mana semua tindakan di pejabat tanah telah selesai dan prosiding rujukan tanah di mahkamah tidak diteruskan, pada saya jumlah yang dituntut dan dikenakan oleh defendan adalah munasabah.
- I

[17] Defendan melakukan lebih kerja daripada peguamcara baru plaintiff-plaintif. Malahan pada peringkat awal peguamcara baru plaintiff-plaintif cuma meminta bil defendan ditaksirkan dan tidak pula membangkitkan apa-apa bantahan terhadap keesahan perjanjian itu. Plaintiff-plaintif telah memfailkan petisyen cuma untuk mentaksir bil fi defendan. Hanya apabila defendan membangkitkan bantahan terhadap petisyen itu, barulah plaintiff-plaintif telah berubah arah dan sekarang ini, mendakwa perjanjian berkenaan dengan fi defendan adalah tidak sah dan batal. Jika tidak kerana bantahan defendan, sudah tentu bil fi defendan telah ditaksirkan.

[18] Di dalam keadaan-keadaan yang saya nyatakan itu, saya tidak nampak apa-apa alasan bahawa perjanjian berkenaan dengan fi itu tidak munasabah, berat sebelah dan tidak adil.

[19] Berdasarkan kepada alasan-alasan yang saya nyatakan di dalam penghakiman ini, saya menolak kandungan 1 dengan kos.

A

B

C

D

E

F

G

H

I